



INFORME DE ESTUDIO PREVIO
CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL PARA
ALMACENAMIENTO DE DOCUMENTOS Y EQUIPOS DEL IDAC

No. Solicitud: SG-102-2026 / SG-102-26

Expediente: IDAC-CCC-PEIN-2026-0007

Agosto de 2026

I. Necesidad que se pretende atender

El Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC), a través del Departamento de Servicios Generales, requiere gestionar la contratación del servicio de alquiler de un local destinado al almacenamiento de documentos y bienes (activos) en calidad de "descargo", bajo la administración de la División de Control de Activos Fijos.

La necesidad se sustenta en que la capacidad de almacenamiento actualmente disponible resulta insuficiente, lo que limita la adecuada organización, conservación y resguardo de los documentos y bienes institucionales. El oficio SG-102-26, de fecha 7 de agosto de 2026, suscrito por la señora Karen Polanco, Encargada del Departamento de Servicios Generales, y dirigido al señor Jorge Luis Ventura, Director Administrativo, solicita el alquiler de un local próximo a la sede central del IDAC que facilite los procesos de carga y descarga de los documentos y equipos.

Ítem	Descripción del requerimiento	Área solicitante	Cantidad	Monto estimado (RD\$)
1	Contratación de servicio de alquiler de local para el almacenamiento de documentos y equipos (bienes) del IDAC en calidad de "descargo", por doce (12) meses.	Dirección Administrativa / Departamento de Servicios Generales / División de Control de Activos Fijos	1 local	356,945.28

II. Objeto de la contratación

El objeto consiste en la contratación del servicio de alquiler de un (1) local ubicado en la calle Abreu, sector San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional, propiedad del señor Miguel Linares Beato, destinado exclusivamente al almacenamiento de documentos y bienes (activos) del IDAC en calidad de descargo, bajo la administración de la División de Control de Activos Fijos.

El contrato a suscribir tendrá naturaleza de arrendamiento de inmueble para uso estatal, con vigencia de doce (12) meses, con posibilidad de renovación según acuerdo entre el propietario y la institución, sujeto a la disponibilidad presupuestaria, la aprobación de la autoridad competente y el cumplimiento de los requisitos documentales, legales, presupuestarios y procedimentales aplicables.

III. Identificación y especificaciones mínimas del inmueble

Ubicación	El informe pericial del IDAC y el Certificado de Título anexado ubican el inmueble en la calle Abreu No. 25-C, sector San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional, próximo a la Avenida México y a la sede central del IDAC.
Propietario / arrendador	Miguel Linares Beato, cédula de identidad y electoral núm. 001-0016892-1 (RNC 00100168921), soltero, comerciante, con domicilio en Santo Domingo, Distrito Nacional.
Área del inmueble	114.79 m ² (Ciento catorce metros cuadrados, setenta y nueve decímetros cuadrados), según la copia del Certificado de Título Núm. 77-570 anexada al expediente (Solar No. 25-C, Manzana 138, Distrito Catastral núm. 1, Santo Domingo) y el informe pericial del IDAC, ambos documentos coincidentes entre sí.
Condiciones del inmueble	Estructura física en buen estado, con portones de seguridad, acceso independiente y facilidades para la entrada y salida de vehículos de carga. Según la cotización del propietario, corresponde a la primera planta del inmueble.
Disponibilidad y uso	Usó exclusivo para el almacenamiento de documentos y bienes (activos) del IDAC en calidad de descargo, bajo la administración de la División de Control de Activos Fijos.
Documentación de soporte	Oficio SG-102-26 (7 de agosto de 2026), informe pericial del IDAC, ficha técnica FORM-ADM-002-002 / No. Solicitud SG-102-2026 (7 de agosto de 2026), cotización del propietario (4 de agosto de 2026), copia del Certificado de Título Núm. 77-570 (Solar No. 25-C), copia de cédula de identidad del propietario, certificación de la DGII núm. C0226953626791 (5 de agosto de 2026), Certificado de Apropriación Presupuestaria SG-102-2026 (13 de agosto de 2026) y Solicitud de Contratación IDAC-CCC-PEIN-2026-0007 (12 de agosto de 2026).

IV. Marco legal y normativo aplicable

La contratación deberá gestionarse conforme al marco jurídico vigente del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas, en especial la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas, su Reglamento de Aplicación General núm. 52-26, y las políticas, manuales, guías, circulares y resoluciones emitidas por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP) que resulten aplicables al procedimiento de arrendamiento de inmuebles para uso estatal.

Norma / instrumento	Aplicación al proceso
Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas	Rige la planificación, preparación, selección, contratación, ejecución, control, transparencia, publicidad y régimen de responsabilidades aplicable a las contrataciones públicas. El expediente debe evidenciar necesidad, razonabilidad, transparencia, integridad, eficiencia y valor por dinero.
Reglamento de Aplicación General núm. 52-26	Desarrolla las etapas, documentos y reglas operativas de la Ley núm. 47-25. Para inmuebles de uso estatal, orienta la justificación de la necesidad, la preparación del expediente, la validación de las condiciones del inmueble, la razonabilidad del precio y la formalización contractual.
Normativas, políticas y guías de la DGCP	Aplican en lo relativo a la gestión del expediente, el uso del Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas, la publicidad, la debida diligencia, los criterios de evaluación, la administración contractual y el control preventivo.
Ley núm. 200-04 sobre Libre Acceso a la Información Pública	Refuerza los deberes de transparencia activa y publicación de los documentos del procedimiento que correspondan.
Normas presupuestarias y financieras vigentes	Obligan a verificar la planificación, la cuenta presupuestaria, la disponibilidad de fondos, el registro del compromiso y la formalización del gasto conforme a las reglas aplicables al sector público.

V. Particularidades del mercado inmobiliario y razonabilidad del precio

El mercado de locales para almacenamiento en el sector San Carlos, Distrito Nacional, presenta una oferta variable dependiendo de la ubicación, el área, las condiciones de seguridad y la proximidad a la sede central del IDAC. Para fines de esta contratación se toma como referencia el monto contenido en la cotización del propietario, ascendente a RD\$25,208.00 mensuales más ITBIS, para un total mensual de RD\$29,745.44 y un monto anual de RD\$356,945.28.

Concepto	Precio mensual (RD\$)	Precio anual (RD\$)	Observación
Local calle Abreu (cotización del propietario)	25,208.00 + ITBIS = 29,745.44	356,945.28	Monto coincide con la ficha técnica, el Certificado de Apropriación Presupuestaria y la Solicitud de Contratación.

VI. Costo estimado y partida presupuestaria

El Certificado de Apropriación Presupuestaria SG-102-2026, de fecha 13 de agosto de 2026, certifica balance de apropiación presupuestaria suficiente por RD\$356,945.28, con cargo a la cuenta presupuestaria 2.2.5.1.01 - Alquileres y rentas de edificaciones y locales, y número de preventivo 2026/0396. Este monto coincide con el precio de referencia consignado en la ficha técnica FORM-ADM-002-002 (RD\$29,745.44 mensuales, impuestos incluidos) y con el total reflejado en la

Solicitud de Contratación IDAC-CCC-PEIN-2026-0007, de fecha 12 de agosto de 2026, por lo que no se observan diferencias entre los montos de los distintos documentos del expediente.

Ítem	Código UNSPSC	Cuenta presupuestaria	Descripción	Unidad	Cantidad	Monto (RD\$)
1	80131501	2.2.5.1.01	Servicio de alquiler de inmueble para uso de la institución (almacenamiento de documentos y equipos en calidad de descargo).	Meses	12	356,945.28
						TOTAL RD\$356,945.28

La Solicitud de Contratación indica que el requerimiento se encuentra planificado (rubro 80130000 - Servicios Inmobiliarios) y que la fecha de necesidad es "según especificaciones técnicas", sin precisar una fecha concreta. Antes de asumir compromisos contractuales, deberá verificarse la vinculación con el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) y la disponibilidad presupuestaria vigente.

VII. Criterios sociales, ambientales y económicos

- Criterio social: la contratación permite resguardar y organizar de manera adecuada los documentos y bienes institucionales, facilitando el trabajo del personal de la División de Control de Activos Fijos.
- Criterio económico: el alquiler permite cubrir una necesidad operativa de almacenamiento sin realizar una inversión de adquisición de inmuebles, manteniendo flexibilidad contractual y control del gasto.
- Criterio ambiental: se recomienda verificar condiciones de ventilación, humedad, seguridad contra incendios e higiene del local, dado su uso para el almacenamiento de documentos y equipos.
- Criterio de continuidad operativa: la proximidad del local a la sede central del IDAC facilita el acceso del personal responsable de la administración de activos y reduce los tiempos de desplazamiento.

VIII. Riesgos previsibles y medidas de mitigación

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Medida de mitigación	Responsable
Continuidad o permanencia en el local sin nuevo procedimiento al vencer los doce (12) meses de vigencia.	Media	Alto	Establecer vigencia definida, prohibición de renovación automática no autorizada y planificación oportuna del nuevo proceso.	Administrador del contrato / Compras
Vicios ocultos o deficiencias estructurales del inmueble	Media	Alto	Incluir en el contrato cláusulas de garantía por	Control de Activos Fijos /

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Medida de mitigación	Responsable
(humedad, filtraciones, plagas, instalaciones eléctricas, riesgo de incendio) no detectables en una inspección visual, que afecten la conservación de los documentos y bienes almacenados.			vicios ocultos, realizar inspección técnica detallada previa a la firma y contratar póliza de seguro sobre los bienes almacenados.	Servicios Generales
Gravámenes, embargos, hipotecas, litigios o afectaciones registrales sobre el inmueble que no se detecten antes de la firma del contrato de arrendamiento.	Media	Alto	Solicitar certificación de estado jurídico del inmueble ante el Registro de Títulos correspondiente, con fecha próxima a la formalización, y verificar la inexistencia de gravámenes o litigios pendientes.	Asesoría Legal
Incremento de la renta o modificación unilateral de las condiciones por parte del arrendador durante la vigencia del contrato o al momento de una eventual renovación.	Media	Medio	Fijar en el contrato el precio mensual, la vigencia y las condiciones de reajuste o renovación, evitando cláusulas de indexación automática no autorizada.	Asesoría Legal / Compras
Terminación anticipada o desalojo por parte del arrendador antes de que el IDAC disponga de un espacio alternativo, afectando la continuidad del resguardo de documentos y bienes.	Baja	Alto	Incorporar cláusulas de preaviso mínimo para terminación anticipada y penalidades aplicables, y prever un plan de contingencia para el traslado del contenido almacenado.	Dirección Administrativa / Control de Activos Fijos
Falta de continuidad presupuestaria en ejercicios fiscales posteriores para cubrir la totalidad del período contratado o sus renovaciones, propia de contratos de tracto sucesivo como el arrendamiento.	Media	Alto	Verificar la disponibilidad y programación presupuestaria plurianual, e incluir en el contrato la condición de disponibilidad de fondos para cada ejercicio fiscal.	Financiero / Presupuesto
Uso de un procedimiento de excepción o de proveedor único, propio del arrendamiento de inmuebles específicos, que puede ser observado en auditorías de la Cámara de Cuentas o de órganos de control por falta de motivación suficiente.	Media	Medio	Documentar de forma expresa y suficiente las razones técnicas que justifican la contratación del inmueble específico, conforme a la Ley núm. 47-25 y su Reglamento, y publicar oportunamente en el SECP.	Compras y Contrataciones

IX. Garantías y condiciones contractuales recomendadas

Por tratarse de arrendamiento de inmuebles para uso estatal, las garantías deben evaluarse de manera proporcional a la naturaleza del contrato y a las condiciones reales del mercado inmobiliario local. No se recomienda imponer requisitos que puedan restringir injustificadamente la participación de propietarios o representantes, salvo que la autoridad competente determine su pertinencia y proporcionalidad mediante motivación expresa.

- Depósito de garantía: la cotización del propietario no consigna depósito de garantía. Se recomienda que el contrato defina expresamente si aplica algún depósito y, de ser así, sus condiciones de devolución.
- Cláusulas mínimas: objeto, identificación y dirección exacta del local, vigencia, precio mensual, forma de pago (transferencia, según la cotización), servicios incluidos, obligaciones de las partes, mantenimiento, inventario de documentos y bienes almacenados, inspecciones, terminación anticipada, solución de controversias, régimen de incumplimiento y prohibición de cesión no autorizada.

X. Documentos mínimos sugeridos para integrar el expediente

Categoría	Documentos sugeridos
Planificación y necesidad	Oficio SG-102-26, ficha técnica FORM-ADM-002-002 (No. Solicitud SG-102-2026), Certificado de Apropiación Presupuestaria SG-102-2026, Solicitud de Contratación IDAC-CCC-PEIN-2026-0007, evidencia de inclusión en el PACC y este estudio previo.
Mercado y precio	Cotización del propietario (4 de agosto de 2026), sondeo de mercado y referencias inmobiliarias comparables en el sector San Carlos (pendiente de anexar).
Idoneidad del inmueble	Informe pericial del IDAC, fotografías interiores y exteriores del local, y validación técnica independiente adicional (pendiente).
Soporte legal	Copia del Certificado de Título Núm. 77-570 (Solar No. 25-C), copia de cédula de identidad del propietario, certificación de la DGII núm. C0226953626791 (vigencia de 30 días desde el 5 de agosto de 2026; verificar su vigencia al momento de formalizar), certificación actualizada del Registro de Títulos correspondiente y validación legal de la titularidad y de la dirección exacta del inmueble.
Procedimiento y transparencia	Acto o decisión de aprobación del procedimiento, publicaciones en el SECP conforme aplique, informe de evaluación, recomendación de adjudicación o selección, notificación y contrato suscrito.
Ejecución contractual	Acta de entrega/recepción del local, inventario de documentos y bienes almacenados, comprobantes de pago, facturas, recibidos conforme, informes de administración del contrato y acta de cierre o devolución del inmueble.

XI. Perfil de los peritos sugeridos

- Perito técnico / operacional: representante de la División de Control de Activos Fijos o del área solicitante, distinto de quien elaboró el informe pericial inicial, a fin de preservar la independencia de la evaluación.
- Perito administrativo o de servicios generales: personal con capacidad para verificar el estado físico, la seguridad, el área real y las condiciones de acceso del local.
- Perito legal: profesional responsable de verificar la titularidad, la dirección exacta del inmueble, las condiciones contractuales, la vigencia, la terminación, las obligaciones y el cumplimiento normativo.
- Perito financiero: profesional responsable de validar la razonabilidad del precio, la disponibilidad presupuestaria, la forma de pago y la cuenta presupuestaria aplicable.

Los peritos designados deberán declarar la inexistencia de conflictos de interés y actuar con objetividad, independencia, integridad y apego a la Ley núm. 47-25, su Reglamento de Aplicación núm. 52-26 y las pautas de ética e integridad del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas.

XII. Conclusión y recomendación

Conforme a la necesidad institucional identificada, la naturaleza del objeto y la documentación aportada, se concluye que resulta procedente gestionar la contratación del servicio de alquiler del local ubicado en la calle Abreu, sector San Carlos, Santo Domingo, Distrito Nacional, propiedad del señor Miguel Linares Beato, destinado al almacenamiento de documentos y bienes (activos) del IDAC en calidad de descargo, por un monto estimado de RD\$356,945.28 (impuestos incluidos) y vigencia de doce (12) meses.

Nombre / cargo	Rol	Firma
Karen Francina Polanco	Encargada Departamento de Servicios Generales	

